

ASSEGNAZIONE AGEVOLATA DI BENI

TRASFORMAZIONE IN SOCIETA' SEMPLICE

TERMINI PER PORRE IN ESSERE LE OPERAZIONI



30.09.2025

Soggetti			
Ammessi		Esclusi	
società di persone commerciali (snc-sas)	società di capitali	enti non commerciali	cooperative
società in liquidazione	trasformazione solo per società con oggetto principale la gestione di beni immobili.	conzorzi	società non residenti
La forma giuridica e l'oggetto sociale vanno verificati al momento dell'atto			

Beni Agevolabili		
Beni ammessi		Beni Esclusi
immobili patrimoniali - immobili merce - strumentali per natura	in proprietà concessi in locazione o in comodato	immobili nell'esercizio della propria impresa: per esempio capannone utilizzato per la produzione
natanti - aereomobili		
La valutazione natura del bene va fatta al momento dell'atto		
Non c'è abuso se, al fine di acquisire lo status di bene agevolabile, si effettua un cambio di destinazione d'uso in prossimità dell'assegnazione		

Casi particolari	
Terreni agricoli	se utilizzati per coltivazione o allevamento allora sono strumentali e non agevolabili (circ. 26/16)
Nuda proprietà/usufrutto	agevolabile se col trasferimento si estromette l'intero immobile favore dei soci e non il singolo diritto
Immobile in azienda affittata	è strumentale per destinazione a meno che con una modifica contrattuale lo si estrometta dall'affitto.

Soci beneficiari			
Soci ammessi		Casi particolari	
iscritti a libro soci o al Registro Imprese al 30.09.2024	iscritti a libro soci o al Registro Imprese entro il 31.01.2025 in forza di un atto con data certa ante 01.10.2024	Intestazione fiduciaria quote	Agevolazioni ammesse
alcuni soci iscritti dopo il 30.09.2024	agevolazione solo sui soci iscritti prima	Usufrutto su quote	la qualità di socio va riferita al nudo proprietario
% di partecipazione cui si fa riferimento è quella al momento dell'atto.			

IMPOSTE SUI REDDITI - TASSAZIONE DELLA SOCIETA'

L'art. 1 co 32-33 della L. 207/2024 prevede che sulle plusvalenze che emergono a seguito delle operazioni agevolate si paghi un'imposta sostitutiva dell'8% o del 10,5% in caso di società di comodo.

Operazione	Regime agevolato
Assegnazione	Valore normale o catastale meno costo fiscalmente riconosciuto
Trasformazione	

Aliquota maggiorata per società di comodo			
2022	2023	2024	Imposta
Operativa	Operativa	Non operativa	8%
Non operativa	Operativa	Non operativa	10,50%
Non operativa	Operativa	Esclusa	8%
Esclusa	Esclusa	Esclusa	8%

Occorre tenere conto anche delle novità introdotte con il D.Lgs n. 192 del 2024 che ha dimezzato le percentuali da utilizzare al fine di valutare se la società sia da considerare di comodo o meno.

ANNULLAMENTO RISERVE - TASSAZIONE DELLA SOCIETA'

Riserva annullata	Tassazione sulla società	
	Tipo di società	Tassazione
Riserve in sospensione di imposta	Srl Sas e Snc in ordinaria	imposta sostitutiva del 13%
	Sas e Snc in semplificata	nessuna tassazione in capo alla società

Occorre tenere conto anche della previsione dell'art.14 del D.Lgs 192/2024 che ha previsto la possibilità di affrancare in via straordinaria le riserve in sospensione di imposta con il pagamento di una imposta sostitutiva del 10%.

PATRIMONIO NETTO INCAPIENTE

Circolare n. 37/E/2016 delle Entrate «è possibile fruire della disciplina agevolativa solo se vi sono riserve disponibili di utili e/o capitale almeno pari al valore contabile attribuito al bene in sede di assegnazione».

Al co 34 della L. 207/2024 troviamo però scritto: *«Tuttavia, il valore normale dei beni ricevuti, al netto dei debiti accollati, riduce il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni o delle quote possedute.»*

IMPOSTE SUI REDDITI - TASSAZIONE DEI SOCI

Riserva annullata	Tassazione sui soci
Imposta sostitutiva sulle pluvalenze	chiude ogni debito anche per i soci
Annullamento riserve di utili in Srl	utile in natura al netto dell'imposta sostitutiva che sconta ritenuta del 26%
Annullamento riserve di utili in Snc e Sas	nessuna tassazione
Annullamento riserve di capitale	riduzione del costo fiscalmente riconosciuto delle quote
Annullamento riserve in sospensione di imposta	Imposta sostitutiva del 13% chiude ogni debito anche per i soci
Trasformazione da Srl a S.S.	le riserve di utili ante trasformazione scontano ritenuta del 26%
Trasformazione	costo fiscale delle azioni o quote va aumentato della differenza assoggettata ad imposta sostitutiva

SOTTOZERO

Se il valore normale/catastale del bene assegnato risulta maggiore del costo fiscale della partecipazione, emerge un differenziale negativo denominato “sottozero”.

Ai sensi dell’art. 47 co 7, il sottozero diventa un reddito di capitale tassato.

Effetti sul bene		
Costo fiscalmente riconosciuto	Assegnazione e trasformazione	il socio assume il bene, ai fini fiscali, al medesimo valore assunto dalla società ai fini del calcolo dell'imposta sostitutiva sulle plusvalenze.
Calcolo quinquennio	Assegnazione	interruzione del periodo di possesso
	Trasformazione	nessuna interruzione del periodo di possesso

PROFILI ELUSIVI – IL PUNTO DELLA PRASSI

Il principio generale dell'art. 10 bis L. 212/2000 considera che il contribuente può legittimamente perseguire un risparmio di imposta scegliendo tra gli atti meno onerosi. L'unico limite è costituito dal divieto di perseguire un vantaggio indebito.

Conferimento d'azienda e assegnazione dell'immobile Risoluzione 99/2017

Società intestataria di un immobile che utilizza direttamente

Conferimento dell'azienda in una newco

Locazione dell'immobile alla stessa newco

Assegnazione agevolata

L'operazione è valutata elusiva in quanto l'immobile in precedenza utilizzato direttamente per l'esercizio dell'attività di impresa dopo il conferimento continua ad essere tale anche se in capo ad un soggetto formalmente diverso.

Liquidazione della società Circolare 26/2016

Non è abusiva la messa in liquidazione con conseguente cessazione dell'attività e quindi anche dell'utilizzo strumentale dell'immobile di proprietà ove poi effettivamente la società venga cessata.

Cessione beni Risoluzione 93/2016

Non è considerata elusiva la cessione di immobili da parte dei soci assegnatari senza imposizione o con imposizione della sola eccedenza.

Scissione Risoluzione 101/2016

Società che svolge sia attività commerciale che immobiliare

Scissione e separazione del ramo immobiliare

Trasformazione in società semplice

L'operazione non è considerata abusiva in quanto in linea con le intenzioni che il legislatore vuole perseguire.

Scissione Risoluzione 98/2017

Società che svolge attività immobiliare

Dissidio tra soci

Scissione parziale asimmetrica non proporzionale

Assegnazione dei beni ai soci da parte della scissa

Continuazione dell'attività da parte della scindenda con i soci che non erano d'accordo all'assegnazione

Secondo l'Agenzia delle Entrate non c'è abuso in quanto operazione realizzata al fine di usufruire dell'assegnazione agevolata solo per alcuni soci.

Scissione

Risposta interpello 456/2023

Scissione parziale proporzionale con attribuzione a una società newco di immobili

Trasformazione agevolata in società semplice della newco con utilizzo del valore catastale

Successiva cessione del complesso immobiliare senza realizzo di plusvalenza

Liquidazione e cancellazione della newco

La sequenza di operazioni sarebbe elusiva in quanto volta esclusivamente alla detassazione sia in capo alla società che in capo al socio; viene fatto un parallelismo (del tutto discutibile) con le altre operazioni, considerando che in caso di assegnazione saremmo stati in presenza di materia imponibile in capo al socio cosa che non è avvenuta con la scelta della trasformazione.

Scissione

Risposta interpello 456/2023

Inoltre secondo l'agenzia la scelta di applicare il valore catastale al posto del normale risulta effettuata al precipuo fine di ridurre il carico fiscale dell'intera operazione.

Atto di Indirizzo MEF del 27.02.2025: il risparmio d'imposta deve essere considerato sempre legittimo sia quando derivi dalla scelta di un regime opzionale, previsto dall'ordinamento, ma meno oneroso sul piano fiscale, sia quando derivi da un'operazione alternativa ad un'altra, parimenti legittima, ma comportante un diverso e (più ridotto) carico fiscale.

Scissione

Risposta interpello 12/2024

- Alfa possiede il 100% di Beta a cui affitta immobili in cui Beta esercita l'attività
- Scissione proporzionale di Alfa con attribuzione a Newco 1 degli immobili locati a Beta
- Trasformazione della Newco 1 in società semplice
- Conferimento dell'intera azienda Beta in una Newco 2
- Cessione a Gamma di una quota di maggioranza di Newco 2
- Acquisto da parte di Newco 2 degli immobili detenuti da Newco 1
- Fusione per incorporazione di Beta in Alfa

Le operazioni sono state considerate abusive in quanto siamo in assenza di una estromissione dei beni dal regime di impresa poichè i beni rimarrebbero utilizzati in modo strumentale dallo stesso soggetto che li utilizzava prima.

Valutazioni di convenienza

- ✓ Immobili abitativi detenuti da Srl: ridotto vantaggio fiscale e costi più alti
- ✓ Società che svolge attività industriale e commerciale con immobili
- ✓ Società con più immobili e volontà dei soci di dividersi i beni
- ✓ Volontà di procedere alla vendita degli immobili: opportunità per non pagare la plusvalenza
- ✓ Società di comodo: da vedere le modifiche ai coefficienti in vigore dall'anno 2024
- ✓ Volontà di cessazione della società

Grazie per l'attenzione!